



Dr. habil. Konstantin A. Kholodilin,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der
Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin

INTERVIEW MIT KONSTANTIN KHOLODILIN

»Jeder Boom auf dem Immobilienmarkt kommt irgendwann zum Ende«

1. Herr Kholodilin, wie haben sich die Immobilienpreise in den deutschen Städten in den vergangenen Jahren entwickelt? Seit 2009 steigen die Immobilienpreise in deutschen Städten wieder. Zwischen 2009 und 2016 sind die Preise für Baugrundstücke um 63 Prozent und damit am stärksten gestiegen, während sich die Preise für Eigenheime um lediglich 38 bis 45 Prozent erhöhten. Die Preise für Eigentumswohnungen liegen dazwischen. Das steht in einem markanten Unterschied zu den Jahren 1996 bis 2009, als die Preise in den meisten Segmenten sogar sanken.
2. Wie viele Städte haben Sie untersucht? In dieser Studie haben wir die Daten von 127 Städten bewertet. Dieser Datensatz klassifiziert diese Städte in vier Gruppen. Zum Beispiel fallen in die Kategorie A die Städte mit internationaler Bedeutung, die mehr als eine halbe Million Einwohner haben, während die D-Standorte nur lokale Bedeutung haben.
3. In welcher Kategorie sind die Preise am stärksten gestiegen? Die Preise sind am stärksten in den A-Standorten gestiegen, wo auch die Nachfrage nach Wohnraum am stärksten gestiegen ist.
4. Besteht die Gefahr einer Immobilienblase? Wir haben verschiedene statistische Tests angewendet, um Anzeichen für spekulative Übertreibungen beziehungsweise spekulative Preisblasen zu identifizieren. Wir haben das sowohl für ganz Deutschland als auch für einzelne Standorttypen und für verschiedene Marktsegmente gemacht. Wir haben festgestellt, dass für ganz Deutschland solche Vorzeichen einer spekulativen Übertreibung bei den Geschosswohnungen, besonders im Neubau, und bei den Grundstücken bestehen. Die Gefahr von Spekulationsblasen besteht vor allem an A-Standorten.
5. Gilt diese Spekulationsgefahr für alle deutschen Großstädte der Kategorie A? Wir haben solche Anzeichen beispielsweise für Neubauten in Berlin und Hamburg gefunden, nicht aber für München. Das liegt aber nicht daran, dass die Preise dort nicht gestiegen sind, sondern an unserer Definition der Immobilienpreisblase, denn wir berücksichtigen nicht nur die Preisentwicklungen bei

Kaufpreisen, sondern auch die Mietpreisentwicklungen. Wir gehen davon aus, dass wenn die Mieten genauso stark wie die Kaufpreise steigen, die Kaufpreisentwicklung durch die Mieten unterstützt ist. Das heißt, sie sind fundamental gerechtfertigt. Es gibt Nachfrage nach Wohnraum und das rechtfertigt die höheren Preisanstiege für Wohnimmobilien.

6. Ist abzusehen, dass die Preise auch wieder nachlassen werden? Man sieht in der jüngsten Vergangenheit, dass in anderen Ländern viele Blasen durch Nachfrageschocks ausgelöst wurden. Zum Beispiel gab es in Spanien viele Einwanderer, die zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum geführt haben. Dadurch fingen die Preise an zu steigen, und letztlich führte das zum Platzen einer Immobilienpreisblase. Aber jeder Boom auf dem Immobilienmarkt kommt irgendwann zum Ende. Das hat mit den Nachfragefaktoren zu tun. Wenn zum Beispiel die Einwanderung nachlässt oder die Bevölkerung schrumpft, dann gibt es keine Impulse mehr für Preisanstiege. Dazu kommt auch das erweiterte Angebot an Wohnungen. Wie man jetzt beobachtet, gibt es einen, wenn auch relativ langsamen Anstieg bei den Neubauten. Seit 2010 nimmt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu. Sie bleibt zwar noch weit hinter dem Bedarf zurück, aber in der näheren Zukunft sollen die Fertigstellungen so zahlreich werden, dass irgendwann das Angebot die Nachfrage trifft. Dann sollten die Preise nachlassen, und in langer Frist sollte dieser Preisanstieg nicht mehr so explosiv sein.
7. Wie sollte die Politik in dieser Situation eingreifen oder sich zurückhalten? Die Politik sollte schon eingreifen, insbesondere bei der Kreditvergabe. Wir sehen bis jetzt keine Anzeichen für eine kreditgetriebene Blase, wie das in den USA, in Irland oder in Spanien der Fall war. Allerdings muss man bei der Kreditvergabe vorsichtig sein. Deshalb hat der Bundestag im März 2017 ein Gesetz verabschiedet, das die Kreditvergabe der Banken beschränken soll, um zu verhindern, dass Kredite an zahlungsunfähige Haushalte vergeben werden.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden
Sie auf www.diw.de/interview



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
84. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Johanna Mollerstrom, Ph.D.
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Prof. Dr. Christian Dreger
Sebastian Kollmann
Markus Reiniger
Mathilde Richter
Miranda Siegel
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Christian Dreger

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.